

平成 21 年 9 月 1 日

契約期間 1 年、賃料 4 万 5 0 0 0 円、更新料 10 万円とする更新料特約が、消費者契約法により無効とされた事例（大阪高裁平成 21 年 8 月 27 日判決）

賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士 佐藤 貴美

（事案の概要）

被控訴人貸主の所有する建物の一室について、被控訴人の間で賃貸借契約を締結し居住していた控訴人借主が、賃貸借契約における更新料支払の約定は消費者契約法 10 条又は民法 90 条に反し無効であると主張し、不当利得に基づき、過去 5 回に渡り支払った更新料（合計 50 万円）の返還等を求め、かつ、敷金から差し引いた未払いの 1 回分の賃料（5 万 5000 円）の返還を求めた事案である。

※本件の賃貸条件 ○契約期間 1 年 ○賃料 4 万 5 0 0 0 円
○礼金 6 万円 ○更新料 10 万円

（したがって、控訴人借主は 1 年ごとに更新料 10 万円を支払うことになる）

一審は、本更新料特約は消費者契約法上無効とは言えないなどとして、借主側の請求を棄却した（京都地裁平成 20 年 1 月 31 日判決）。それに対し、借主側が不服として控訴したものである。

（裁判所の判断）

裁判所は、

- ① 本件賃貸借契約における更新料は、専ら他人に賃貸する目的で建築された居住用物件の賃貸借契約の特質や、本件契約期間が 1 年であること、契約条項の定めなどから、更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充という性質をもつとは説明できず、対価性に乏しい給付というほかない。
 - ② 本件更新料は、更新の際に支払われる対価性の乏しい給付というべきであるから、民法の任意規定が適用される場合に比べ、借主の義務が加重されており、消費者契約法 10 条前段の要件を満たす。
 - ③ 本件では
 - ア 本件更新料約定の下では、更新料特約がない場合と比べて控訴人借主に無視できないかなり大きな経済的負担（1 年ごとに賃料の 2 ヶ月分以上）が生じるのに、本件更新料約定は、控訴人借主が負う金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して借主を誘因する効果があること
 - イ 被控訴人貸主と控訴人借主との間には情報収集力に大きな差があったのに、本件更新料約定は、客観的には情報収集力の乏しい控訴人から、借地借家法の強行規定の存在（貸主の更新拒絶には正当事由を要する借地借家法 28 条の規定）から目を逸らせる役割を果たしており、この点で、控訴人借主は、実質的に対等または自由に取引条件の有利、不利を検討できないまま本件賃貸借契約を締結した等と評価できること
- などを総合して考えると、本件更新料約定は、消費者契約法 10 条後段の要件を満たす。

④ 以上から、本件更新料特約は消費者契約法10条により無効であり、消費者契約法施行後に支払われ、または敷金から差し引かれた更新料は不当利得であるとして、被控訴人貸主にその返還を命じた。

(賃貸不動産管理業に与える影響)

本判決は、更新料特約を「一般的に」否定したものではない。個別の契約における取扱につき、消費者契約法の要件に基づき、その趣旨や金額の合理性、手続面での対応を検討し、無効としたものである。特に本件では、契約期間が1年であり、かつ、更新料の額が高額であることなどが判断の際の一つの重要な要素として挙げられている。ただし一方で、貸主の更新拒絶には正当事由が必要であることを前提に更新料の更新拒絶権放棄の対価性という一般的な性質を否定するなど、居住用物件の賃貸借契約一般に適用されるうる理由が提示されていることには注意が必要である。

(本判決を受けての具体的な対応)

Q1 更新料を無効とする判決が出されたが、今後更新料を特約とした契約の締結は可能か。契約を行ううえでの留意点は何か。

A1 消費者契約法10条に基づく判断は、制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本判決で本件更新料が無効とされたからといって、今後更新料特約がすべて無効とされるわけではなく、今後も更新料特約を結ぶことは可能である。

ただし、その際には、合理的な金額の設定を行い、当該賃貸借契約が今般問題となった事例の様に過度にいきすぎたものでないことを説明の上、「賃料の前払い」等更新料の趣旨を明確にするなど、契約時に十分な情報提供を行うことが大切である。

なお、国土交通省も、今般の大坂高裁判決を受け、「個別の事案である、一般的に更新料が駄目だと指摘されたわけではない」としながらも「契約の内容を説明し、お互い納得して契約することが重要」と指摘している。

Q2 これから更新を迎える借主がいる。更新料の支払いを拒絶された場合の対応はどうすればよいか。また、更新料の支払い拒絶を理由に貸主からの解約（信頼関係の破壊）は認められるか。

A2 具体的事情に照らし特約が無効とされない限りは支払い義務があり、更新料の支払を請求できる。また、当該更新料が賃貸借契約の重要な要素として組み込まれ、当事者間の信頼関係の基盤をなしている場合には、その不払いは契約解除原因となりうるとした判例がある（最高裁昭和59年4月20日判決。借地にかかる事案）。

Q3 既に支払い済の更新料の返還を求められた。どのように対応すべきか。

A3 消費者契約法10条に基づく判断は、問題とされた制度そのものを一般的に否定するような理由づけがない限り、単純に一つの判決の結論を他の事例一般に当てはめることは出来ない。したがって、本件では事案が異なり、特約は当然には無効ではないとして、直ちに請求に応じる必要はない。契約時の情報提供のあり方等具体的な事情を勘案して応ずるか否かを検討していくことになる。